



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Bericht

zum 31. März 2018

Rechtsgrundlagen

§ 15 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

§ 20 der Eigenbetriebsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

Inhalt

Gegenüberstellung der Erträge und Aufwendungen laut vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung mit den zeitanteiligen Vergleichswerten des Erfolgsplans 2018.

Entwicklung der Vermögenslage per 31.03.2018

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2018

Zwischenbericht
per 31.03.2018

	Gewinn- und Verlust- Rechnung *	Erfolgsplan 2018	Abweichung	Erläute- rungen
	per 31.03.2018	zeitanteilig	ergebnis- bezogen	Pos.
	T€	T€	T€	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	60.418	62.451	-2.034	1
b) aus Betreuungstätigkeit	7.459	17.043	-9.584	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	278	636	-358	
Umsatzerlöse gesamt	68.155	80.130	-11.976	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-711	4.925	-5.636	3
3. andere aktivierte Eigenleistungen	655	2.990	-2.335	
4. sonstige betriebliche Erträge				
a) Veräußerungserträge	0	0	0	
b) übrige betriebliche Erträge	190	765	-575	
sonstige betriebliche Erträge gesamt	190	765	-575	
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
a) Betriebskosten	8.115	15.935	7.820	
b) Instandhaltung	9.167	17.002	7.835	2
c) andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	17.590	17.286	-304	
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gesamt	34.872	50.223	15.351	4
6. Sachaufwand für städt. Dienststellen aus				
a) Betreuungstätigkeit	4.844	14.326	9.482	
b) sonstigen Serviceleistungen	449	936	486	
Sachaufwand für städt. Dienststellen gesamt	5.294	15.262	9.968	2
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.153	7.175	23	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.275	2.386	111	
Personalaufwand gesamt	9.428	9.562	134	
8. Abschreibungen auf immaterielle Ver- mögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	5.252	5.325	73	
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.207	3.127	920	
Betriebsergebnis	11.237	5.312	5.924	
10. Erträge aus Finanzanlagen	548	513	35	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	153	-152	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.035	6.431	396	
13. Steueraufwand / -erstattung	0	0	0	
Finanzergebnis	-5.487	-5.765	278	
14. Ergebnis vor Ergebnisausgleich	5.750	-453	6.203	5
15. Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich (Erlöskorrektur)	2.085	453	1.632	
16. Ergebnis nach Ergebnisausgleich für das 1. Quartal 2018	7.835	0	7.835	

* Sachstand April 2018

Entwicklung der Vermögenslage

	vorläufig per 31.03.2018 ¹⁾			31.12.2017 ²⁾			Veränderung	
	gesamt		kurzfristig	gesamt		kurzfristig	T€	%
	T€	%	T€	T€	%	T€		
<u>Vermögen</u>								
- Immaterielle Anlagen	433	0,03	0	461	0,03	0	-28	-6,04
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten/ Anlagen im Bau/ Bauvorbereitungskosten	1.505.659	88,49	0	1.495.113	87,67	0	10.545	0,71
- Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter / Grundstücke ohne Bauten/ Bauten auf fremden Grundstücken	42.672	2,51	0	42.923	2,52	0	-251	-0,58
- Übrige Sachanlagen	28.918	1,70	0	28.351	1,66	0	566	2,00
- Finanzanlagen	40.823	2,40	0	40.781	2,39	0	43	0,10
Anlagevermögen	1.618.505	95,13	0	1.607.629	94,27	0	10.876	0,68
- Vorräte	68.118	4,00	68.118	70.307	4,12	70.307	-2.189	-3,11
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14.773	0,87	14.773	22.549	1,32	0	-7.775	-34,48
- Liquide Mittel	0	0,00	0	4.437	0,26	0	-4.437	-
- Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)	36	0,00	36	447	0,03	447	-410	-91,88
Umlaufvermögen/RAP	82.927	4,87	82.927	97.738	5,73	70.753	-14.811	-15,15
	1.701.432	100,00	82.927	1.705.368	100,00	70.753	-3.936	-0,23
<u>Kapital</u>								
- Stammkapital	1.000	0,06	0	1.000	0,06	0	0	0,00
- Übriges Eigenkapital (ohne Jahresüberschuss)	197.107	11,58	0	178.425	10,46	0	18.683	10,47
- Ergebnis nach Ergebnisausgleich / Jahresüberschuss	0	0,00	0	13.028	0,76	0	-13.028	-100,00
Eigenkapital i.e.S.	198.107	11,64	0	192.453	11,29	0	5.654	-89,53
- Sonderposten für Investitionszuschüsse	348.169	20,46	0	350.082	20,53	0	-1.913	-0,55
Eigenkapital i.w.S.	546.276	32,11	0	542.535	31,81	0	3.741	0,69
- Rückstellungen	89.111	5,24	89.111	88.031	5,16	88.031	1.080	1,23
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Darlehen	927.288	54,50	2	908.278	53,26	33.584	19.011	2,09
- Verbindlichkeiten aus der Baubetreuung	8.528	0,50	0	10.398	0,61	10.398	-1.871	-17,99
- Erhaltene Anzahlungen	73.052	4,29	73.052	66.751	3,91	66.751	6.301	9,44
- übrige Verbindlichkeiten / passive RAP	57.177	3,36	57.112	89.374	5,24	33.641	-32.197	-36,03
Fremdkapital	1.155.156	67,89	219.276	1.162.833	68,19	232.405	-7.677	-0,66
	1.701.432	100,00	219.276	1.705.368	100,00	232.405	-3.936	-0,23

¹⁾ Sachstand April 2018

²⁾ aufgestellter, noch nicht geprüfter Jahresabschluss

Erläuterungen zum Bericht per 31.03.2018

Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung / Erfolgsplan

Im Interesse der Aussagefähigkeit der Berichterstattung (periodengerechter Ausweis von Aufwendungen und Erträgen) wurden für den Zweck der Quartalsberichterstattung in folgenden Bereichen Abgrenzungen und Umgliederungen vorgenommen:

- Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen
- Unfertige Leistungen / Bestandsveränderung
- Andere aktivierte Eigenleistungen
- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
- Erträge aus anderen Finanzanlagen
- Personalaufwand
- Sonstige betriebliche Aufwendungen

- 1 Die gegenüber dem Erfolgsplan um rund EUR -2,0 Mio. niedrigeren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betreffen im Wesentlichen saisonal bedingte Mindererlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR -2,9 Mio.) sowie überplanmäßige Mieterlöse (EUR 0,9 Mio.).

Die Veränderung des Bestandes an noch abzurechnenden Nebenkosten beträgt zum 31.03.2018 rd. EUR 0,7 Mio. und unterschreitet den zeitanteiligen Planwert um EUR -4,1 Mio. (vgl. 3).

- 2 Die unterplanmäßigen Erlöse aus Betreuungstätigkeit (EUR -9,6 Mio.) betreffen den Bereich der Baubetreuung mit einem Mindererlös in Höhe von EUR -8,9 Mio. sowie die Erlöse aus sonstigen Betreuungsleistungen mit einem Mindererlös EUR -0,7 Mio. Die Erlöse aus der Energiebetreuung liegen im Plan.

Den Mindererlösen stehen knapp EUR 10,0 Mio. geringere Aufwendungen sowie eine überplanmäßige Bestandsminderung aus abzurechnenden Betreuungsleistungen (vgl. 3) von EUR -1,5 Mio. gegenüber.

Die unter Plan liegenden Werte im Bereich der Baubetreuung sind u. a. auf interne Personalverschiebungen zu Gunsten der Abwicklung von Baumaßnahmen im Sondervermögen zurückzuführen.

Im Saldo ergibt sich im Bereich der Betreuung gegenüber der Planung ein Minderergebnis im 1. Quartal 2018 von EUR -1,1 Mio.

3 Entwicklung der Bestandsveränderung:

	GuV 31.03.2018	Erfolgsplan zeitanteilig	Abweichung
	EUR Mio.	EUR Mio.	EUR Mio.
Nebenkosten	0,8	4,9	-4,1
Betreuung	-1,5	0,0	-1,5
Summe	-0,7	4,9	-5,6

Die Tabelle zeigt, dass die Abweichung zwischen der geplanten Bestandsveränderung und der Bestandsminderung lt. vorläufiger Gewinn- und Verlustrechnung überwiegend den Bereich der abzurechnenden Nebenkosten betrifft (vgl. auch 1.).

Insgesamt ergibt sich bei den Nebenkosten bei unterplanmäßigen Erlösen (EUR -2,9 Mio.; vgl. 1) und unterplanmäßigen Aufwendungen (EUR 7,7 Mio.; vgl. 5), unter Berücksichtigung der dargestellten Abweichung bei der Bestandsveränderung (EUR -4,1 Mio.), im 1. Quartal 2018 ein Mehrergebnis von EUR 0,7 Mio.

- 4 Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung liegen insgesamt rd. EUR 15,3 Mio. unter Plan. Die Abweichung setzt sich aus Minderausgaben im Bereich Instandhaltung (EUR 7,8 Mio.) und bei den Betriebskosten (EUR 7,8 Mio.) zusammen, denen Mehrausgaben bei Pachten u. a. (EUR -0,3 Mio.) gegenüberstehen.
- 5 Das vorläufige Ergebnis zum 31.03.2018 beträgt vor Ergebnisausgleich EUR + 5,7 Mio.

Ergebnisausgleich

Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen Spartenverrechnungspreis ersetzt. Mit der Neuordnung geht zudem der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher.

Der Ergebnisausgleich umfasst die beiden Segmente „Vermietung“ und „Service“ der Gebäudewirtschaft und bedeutet, dass Spartenmehrergebnisse unmittelbar der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite – ebenfalls erfolgswirksam – noch mit Wirkung für das Geschäftsjahr durch die Kernverwaltung auszugleichen sind.

Modifikation

Konzeptionell bedingt erfahren Instandhaltungsaufwendungen sowie Erträge aus Grundstücksveräußerungen bei der Ermittlung des Ergebnisausgleiches eine besondere Behandlung: Eingeplante, aber tatsächlich nicht aufgewandte Instandhaltungsmittel sollen der Finanzierung von künftigen Instandhaltungsaufwendungen dienen und bleiben aus diesem Grund bei der Ermittlung der Spartenergebnisse unberücksichtigt. Gleiches gilt für erzielte Buchgewinne der Gebäudewirtschaft aus der Veräußerung von Grundstücken.

Daher setzt sich das Jahresergebnis (nach Ergebnisausgleich) aus diesen beiden Komponenten zusammen. Es obliegt dem Rat der Stadt Köln im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss zu entscheiden, ob und inwieweit das Jahresergebnis zur Stärkung des Eigenkapitals der Gebäudewirtschaft verwandt oder an den städtischen Haushalt abgeführt werden soll.

- Das Instandhaltungsbudget der GW für 2018 beträgt lt. Wirtschaftsplan insgesamt rd. EUR 68,0 Mio. Dem zeitanteiligen Planansatz von EUR 17,0 Mio. stehen tatsächliche Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. EUR 9,2 Mio. gegenüber.
- In 2018 wurde bislang kein Grundstück veräußert.

Hieraus ergibt sich folgender vorläufiger Ergebnisausgleich zum 31.03.2018:

	GuV 2018	
	EUR Mio.	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (vor Ergebnisausgleich)		5,7
Ergebnisausgleich mit der Kernverwaltung		
Ausgleichsanspruch der Kernverwaltung	- 5,7	
modifiziert / bereinigt um		
• Nicht verausgabte Instandhaltungsmittel	7,8	
• Erträge aus Grundstücksveräußerungen	0,0	
Ausgleichsanspruch der GW gegenüber der Kernverwaltung (Saldo)	2,1	+ 2,1
Quartalsergebnis nach (modifiziertem) Ergebnisausgleich		7,8

Im Rahmen des Jahresabschlusses und des Wirtschaftsplanes sind die der Kernverwaltung zustehenden bzw. von ihr auszugleichenden Spartenergebnisse als Korrektur der Umsatzerlöse (aus Vermietung bzw. Betreuung) darzustellen. Bei der Zwischenberichterstattung für das 1. Quartal 2018 liegen die hierfür notwendigen Sparteninformationen noch nicht vor, so dass der voraussichtliche und der planmäßige Verrechnungsbetrag mit der Kämmerei in einer Summe unter Position 15. „Modifizierter vorläufiger Ergebnisausgleich“ ausgewiesen werden.

Entwicklung der Vermögenslage / Eigenkapitalausstattung

Die vorläufige Bilanzsumme zum 31.03.2018 beträgt EUR 1,7 Mrd. Bezogen auf die um die passivierten Investitionskostenzuschüsse gekürzte Bilanzsumme ergibt sich eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,64 %.

Der nach der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalanteil von 30 % wird unterschritten. Durch den skizzierten Ergebnisausgleich wird die bilanzielle Eigenkapitalausstattung konzeptionell weitgehend festgeschrieben. Die Notwendigkeit zur überwiegenden Fremdfinanzierung künftiger Investitionen wird – bei weitgehender Konstanz des nominellen Eigenkapitals – allerdings zu einer sinkenden Eigenkapitalquote führen.